

訴願人：○○○

原處分機關：新竹縣政府稅務局

代表人：彭惠珠

地址：新竹縣竹北市光明六路6號

訴願人因申請退還土地增值稅額事件，不服原處分機關110年7月19日新縣稅東字第1100212810號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人於110年2月20日新購新竹縣竹北市○○段○○地號土地，後於110年6月17日出售其所有新竹縣竹東鎮○○路○○巷○○弄○○號建物(以下簡稱系爭建物)及新竹縣竹東鎮○○段437、439、439-42地號等3筆土地，並於110年6月30日向原處分機關申請依土地稅法第35條規定，重購自用住宅用地就其已納土地增值稅額內，申請退還其不足支付新購土地地價之數額，經原處分機關以110年7月19日新縣稅東字第1100212810號函核准退還上開○○段439、439-42地號等2筆土地已納之土地增值稅額計新臺幣(下同)26萬1,004元，惟就同段437地號土地(以下簡稱系爭土地)，因其非屬系爭建物坐落之基地，亦非供系爭建物出入通路使用而與其使用確屬不可分離，不予認定為自用住宅用地範圍，此與土地稅法第35條得申請退還土地增值稅額規定不符，遂以首揭號函否准退還系爭土地已納土地增值稅額8萬981元。訴願人不服遂於110年7月27日向原處分機關提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴辯意旨如次。

二、訴願意旨略謂：

- (一) 竹東鎮○○段 437 地號土地與系爭建物、439 地號土地及 439-42 地號土地，一併取得，亦一併出售，如附件土地所有權狀影本可查。
- (二) 竹東鎮○○段 437 地號土地上為警衛室、信箱、資源回收處、停車場，位處大門右處，為供出入通路使用，與訴願人原有建物使用上不可分離，有附件地籍圖謄本及○○○全區平面圖可查。
- (三) 原處分機關所屬竹東分局將竹東鎮○○段 437 地號土地，以自用住宅用地稅率課徵地價稅，綜上所述，竹東鎮○○段 437 地號土地符合財政部 90 年 6 月 28 日台財稅字第 0900454094 號函規定，應可准予退還原出售所繳納的土地增值稅，原處分應予以撤銷。

三、答辯意旨略謂：

- (一) 查系爭土地地目登記為溜，位於「○○○」集合住宅社區，為訴願人連同新竹縣竹東鎮○○路○○巷○○弄○○號建物，於95年5月10日一併買賣取得，依(90)工建字第399號使用執照及土地建物查詢資料記載，前述建物之建築基地為竹東鎮○○段439、439之2至439之43地號等。原處分機關以110年8月3日新縣稅東字第1100213163號函，請新竹縣竹東地政事務所查復系爭土地是否為前述建物須併同移轉之土地，經新竹縣竹東地政事務所110年8月4日東地所登字第1100004099號函復系爭土地非系爭建物之建築基地，亦非該建物之坐落地號，且系爭建物為集合住宅，非屬公寓大廈管理條例第4條規定區分所有建物，亦非屬農業發展條例第18條第4項規定之農舍，無併同移轉之限制。
- (二) 訴願人主張系爭土地供公設(含警衛室、信箱及資源回收處)及社區公有停車格使用，訴願人固定承租使用3號車位，位處大門右處，符合財政部90年6月28日台財稅字第0900454094號函釋規定，為供出入通路使用一節，經查系爭建物出入社區之通路為439地號，系爭土地非系爭建物對外進出社區之必經通道，雖與同段439、439-42地號2筆土地上建物以圍牆環繞，惟與系爭建物並無須併同使用而有使用上不可分離之關係，未符合土地稅法第35條

及財政部函釋規定之自用住宅用地。

- (三) 訴願人敘及系爭土地原處分機關按自用住宅用地稅率課徵地價稅一節，經查本局業於110年8月12日以新縣稅東字第1100213276號函通知訴願人，系爭土地原按自用住宅用地稅率課徵地價稅，因上開情形改按一般用地稅率核課地價稅，並依稅捐稽徵法第21條第1項第2款規定補徵核課期間105年至109年地價稅。

理 由

- 一、按「本法所稱自用住宅用地，指土地所有權人或其配偶、直系親屬於該地辦竣戶籍登記，且無出租或供營業用之住宅用地。」、「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。…」、「土地所有權人於出售土地後，自完成移轉登記之日起，二年內重購土地合於下列規定之一，其新購土地地價超過原出售土地地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額：一、自用住宅用地出售後，另行購買都市土地未超過三公畝部分或非都市土地未超過七公畝部分仍作自用住宅用地者。二、自營工廠用地出售後，另於其他都市計畫工業區或政府編定之工業用地內購地設廠者。三、自耕之農業用地出售後，另行購買仍供自耕之農業用地者。前項規定土地所有權人於先購買土地後，自完成移轉登記之日起二年內，始行出售土地者，準用之。第一項第一款及第二項規定，於土地出售前一年內，曾供營業使用或出租者，不適用之。」為土地稅法第9條、第28條前段及第35條所明定。
- 二、次按財政部109年05月08日台財稅字第10800117830號令修訂發布「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」第4點自用住宅用地面積及處數限制補充規定略為：「(一)自用住宅用地基地之認定1、自用住宅用地之基地，以建築改良物所有權狀記載之基地地號為準。如權狀未記載全部基地地號，以建築管理機關核發之『建造執照』或『使用執照』所載之基地地號，或地政機關核發之『建築改良物勘查結果通知書』或『建物測量成果圖』記載之基地地號為準

。…3、非屬建物基地之土地，如係連同主建物一併取得，且該土地與建築基地相鄰，位處該棟建物圍牆內供出入通路等使用，與該棟建物之使用確屬不可分離者，可併同主建物基地認定之。…」。

查新竹縣政府核發之(90)工建字第399號使用執照，原領(89)建都字第382號建造執照，該使用執照記載竣工日期為90年7月10日，建築地號為○○段439、439-2、439-3…依序至439-43地號等43筆土地，是以，僅有439、439-42地號等2筆土地確屬前述使用執照申請範圍之建築基地，此有(90)工建字第399號使用執照影像查詢資料附卷可稽。再查系爭建物(竹東鎮○○段113建號)之土地建物查詢資料內容，其建物標示部中其他登記事項記載，建築基地地號為竹東鎮○○段439、439之2至439之43地號等。綜上所述，可資證明系爭土地非屬建築基地之土地，合先敘明。

三、再按財政部 90 年 06 月 28 日台財稅字第 0900454094 號函意略：「鄭君所有非屬其所有建物基地之土地，既經查明係由鄭君連同主建物一併取得，且該土地與建築基地相鄰，位處該棟建物圍牆內供出入通路等使用，與該棟建物之使用確屬不可分離者，就鄭君持有該筆土地全部面積，宜准併同主建物基地按自用住宅用地稅率課徵地價稅，土地增值稅之課徵，允宜比照辦理。」卷查新竹縣竹東鎮地籍圖查詢資料及系爭建物之土地建物查詢資料，竹東鎮○○段439-42地號為系爭建物之坐落地號，另竹東鎮○○段439地號為系爭建物出入通路，為供系爭建物通行至社區大門之用，故竹東鎮○○段439、439-42地號符合土地稅法第35條得申請退還土地增值稅額規定。然由前述地籍圖查詢資料觀之，系爭土地非系爭建物對外進出社區之必經通道，與系爭建物並無須併同使用或併同移轉，而有使用上不可分離之關係，從而原處分機關認定系爭土地非屬系爭建物坐落之基地，亦非供系爭建物出入通路使用而與其使用確屬不可分離，不予認定為自用住宅用地範圍，即與土地稅法第35條得申請退還土地增值稅額規定不符，洵屬有據。綜上所述，原處分機關以110年7月19日新縣稅東字第1100212810號函核准退還竹東鎮○○段439、439-42地號等2筆土地已納之土地增值稅額，及

系爭土地因不符土地稅法第 35 條得申請退還土地增值稅額規定，否准退還系爭土地已納土地增值稅額 8 萬 981 元，洵無違誤，應予維持。至於兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件訴願結果不生影響，自無一一斟酌之必要，併此敘明。

四、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	陳季媛
委員	陳恩民
委員	黃敬唐
委員	戴愛芬
委員	唐琪瑤
委員	李家豪
委員	詹秀連
委員	梁淑惠
委員	靳邦忠

中 華 民 國 110 年 11 月 11 日

如對本決定不服者，得於決定書送達之次日起 2 個月內向臺灣新竹地方法院提起行政訴訟。【新竹地方法院地址：(30274)新竹縣竹北市興隆路二段 265 號】